

臺灣新北地方法院民事判決

104年度重訴字第496號

原告 李麗文
訴訟代理人 李鳴翱律師
被告 陳琇琳

訴訟代理人 錢裕國律師
複代理人 蘇育民律師

上列當事人間請求土地所有權移轉登記事件，本院於民國114年3月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應於原告給付新臺幣1,800萬元之同時，將如附表所示土地所有權應有部分移轉登記予原告。
- 二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。經查，原告起訴原訴之聲明為：被告應將其於臺灣高等法院101年度重家上字第35號（下稱另案）判決分配所得之新北市○○區○○段○○○段000○0000地號土地（下合稱系爭土地，分則逕稱地號），於判決確定後辦理所有權移轉登記予原告（見本院卷一第3至4頁），嗣於民國114年2月18日更正聲明為：被告應將如附表所示系爭土地所有權應有部分移轉登記予原告（見本院卷四第165、169、171頁）。經核原告係依據臺灣高等法院110年度重家上更二字第4號分割遺產事件確定判決（下稱另案確定判決）被告取得系爭土地應有部分之結果，更正其事實上及法律上之陳述，揆之前揭法條規定，自非為訴之變更或追加，合先敘明。

貳、實體方面：

01 一、原告主張：被告於99年間因繼承取得系爭土地，欲將其應繼
02 分1/7售予伊。兩造遂於99年11月24日簽定不動產買賣契約
03 書（下稱系爭契約），約定被告於系爭土地完成分割後將取
04 得之應有部分售予伊，買賣價金為每坪新臺幣（下同）7萬
05 5,000元，伊於簽約時支付第1期款500萬元，第2、3期款由
06 伊代墊另案訴訟費用，第4期款由伊於另案判決確定5日內支
07 付至總價三成（扣除前3期已付款項），第5、6期款於核發
08 土地增值稅單、辦妥所有權移轉登記後依序給付。伊於簽約
09 時簽發面額500萬元之支票交付被告，並為被告代墊第一審
10 律師酬金及裁判費，由被告提起另案分割遺產訴訟（一審案
11 號為本院100年度重家訴字第5號）。惟伊於另案審理時方知
12 被告之被繼承人立有遺囑及贈與契約暨授權書，故被告分得
13 2-1地號土地應有部分未達1/7，且系爭土地部分遭新北市五
14 股區公所劃為預定道路用地，致出售面積顯有不足之虞。兩
15 造遂於100年8月9日簽訂買賣契約變更契約內容協議書（下
16 稱系爭協議書），合意變更買賣價金為2,600萬元，原告再
17 簽發面額300萬元之支票交付被告，被告則簽發面額3,600萬
18 元之本票（下稱系爭本票）作為擔保。另案第一審於101年5
19 月11日判決後，被告於102年5月8日請求伊再給付價金30萬
20 元，伊交付面額30萬元支票（到期日102年5月7日、付款人
21 玉山商業銀行泰山分行、票號BA0000000號、發票人口服企
22 業社周克穎）予被告，並註明該票與前揭300萬元支票均係
23 系爭契約價款。另案嗣由臺灣高等法院110年度重家上更二
24 字第4號判決被告分得之系爭土地所有權應有部分如附表所
25 示，最高法院111年度台上字第1872號裁定駁回上訴確定。
26 伊所交付之上開3紙支票均已兌現，合計已支付買賣價金830
27 萬元，亦代墊第2期款之訴訟費用5萬3,250元，且因被告終
28 止伊於另案為其委任之律師，就第3期款之訴訟費用自無請
29 求權，另伊於113年8月24日以存證信函通知後，被告拒絕配
30 合向新北市政府稅捐稽徵處申請核算土地增值稅，致伊無法
31 履行第5期款，顯可歸責於被告，被告自應按另案確定判決

01 之結果，將其分得如附表所示系爭土地所有權應有部分移轉
02 登記予伊。爰依系爭契約、系爭協議書之法律關係、民法第
03 348條第1項規定，提起本件訴訟等情。並聲明：被告應將如
04 附表所示系爭土地所有權應有部分移轉登記予原告。

05 二、被告則以：兩造於99年11月24日訂立系爭契約，原告交付第
06 1期款500萬元予伊後，伊依約對其他繼承人提起另案訴訟。
07 然伊於100年8月間要求原告再支付300萬元價款時，原告竟
08 以系爭土地遭新北市五股區公所劃為預定道路用地為由，要
09 求伊簽立系爭協議書。惟系爭協議書所記載之系爭土地面積
10 短計，內容亦違反系爭契約第9條第3項約定，且依新北市五
11 股區公所102年10月17日函可知道路工程計畫早已終止。原
12 告乘伊亟需現金之際欺瞞伊，致伊陷於錯誤同意減價而簽立
13 系爭協議書、系爭本票。嗣伊於102年5月間向原告借款30萬
14 元後，得知新北市五股區公所前揭函文，始知原告所稱道路
15 用地一事並非事實，遂於102年10月2日以存證信函向原告撤
16 銷系爭協議書、系爭本票之意思表示。再依系爭契約第2、3
17 期款之履行條件，原告應代墊所有訴訟費用至另案判決確定
18 為止，惟原告於另案僅支付第一審裁判費及律師費用。又系
19 爭契約第5期款之付款條件為原告應給付系爭契約總價款之
20 八成，然迄今原告僅給付800萬元，未達系爭契約總價款之
21 八成。原告主張於102年5月8日給付伊30萬元之部分，伊否
22 認該30萬元支票影本之形式證據力，且實質上無從認定與系
23 爭契約之價金有關。另伊否認原告所稱已代墊訴訟費用5萬
24 3,250元一事，且兩造未約定另案需委任原告指定之律師，
25 原告仍應給付另案訴訟之相關費用予伊。至原告所提113年8
26 月24日以存證信函通知伊申請核算土地增值稅之部分，未合
27 法送達，且內容與系爭契約無涉。原告未履行約定條件，縱
28 認其所稱債權存在，仍不得請求給付。縱令原告得請求，亦
29 應同時給付另案訴訟費用及系爭契約價金餘款等語，資為抗
30 辯。並聲明：原告之訴駁回。

31 三、本院之判斷：

01 (一)兩造於99年11月24日簽訂系爭契約，約定由原告以每坪7萬
02 5,000元向被告買受系爭土地所有權應有部分，實際面積依
03 另案判決為準；兩造嗣於100年8月9日簽訂系爭協議書；另
04 案訴訟業於113年8月7日裁判確定，被告分得如附表所示系
05 爭土地所有權應有部分；原告於99年11月24日給付系爭契約
06 買賣價金500萬元、於100年8月間給付系爭契約買賣價金300
07 萬元予被告、於102年5月間給付30萬元予被告等事實，為兩
08 造所不爭執（見本院卷四第139、153、166頁），並有土地
09 登記第二類謄本、系爭契約、系爭協議書、支票為憑（見本
10 院卷一第9至16頁、第23頁），亦經本院調取另案卷宗核閱
11 無訛，堪信屬實。

12 (二)按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支
13 付價金之契約；物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其
14 取得該物所有權之義務，民法第345條第1項、第348條第1項
15 分別定有明文。經查：

16 1.觀之兩造簽訂之系爭契約第1條約定，被告出售其繼承之系
17 爭土地所有權予原告，實際面積係以法院分割判決為準（見
18 本院卷一第11頁）。而被告所提之另案分割遺產訴訟，業於
19 113年8月7日裁判確定，被告分得如附表所示系爭土地所有
20 權應有部分等情，亦為兩造所不爭執，並有另案確定判決、
21 歷審裁判列表可稽（見本院卷四第29至51頁），並經本院調
22 取另案卷宗核閱無訛。又被告業依另案確定判決之結果，辦
23 理系爭土地之繼承登記（如附表所示）乙節，業據被告陳明
24 無訛（見本院卷四第186頁），並有系爭土地登記第一類謄
25 本可佐（見本院卷四第187、189頁）。故原告依系爭契約之
26 法律關係、民法第348條第1項規定，請求被告移轉登記如附
27 表所示系爭土地所有權應有部分，自屬有據。

28 2.被告辯稱：依系爭契約第3條約定，伊移轉買賣標的物所有
29 權前，原告有先為給付之義務，惟原告未代墊第二、三審之
30 裁判費及律師費用（即第3條第2、3期款），亦未付款至買
31 賣總價款之八成（即第3條第4、5期款），伊自不負移轉登

01 記之義務云云。經查，細繹系爭契約第3條「付款約定」所
02 載之付款期程，被告移轉買賣標的物所有權前，原告應完成
03 第1期款至第5期款所載之事項，亦即為被告代墊另案訴訟費
04 用及付款至買賣總價款之八成（見本院卷一第11頁）。而原
05 告自承其僅代墊第一審裁判費及律師費用，且至多付款830
06 萬元（30萬元是否為買賣價金之一部，詳下述），顯未達買
07 賣總價款之八成。然查，兩造於99年11月24日簽訂系爭契約
08 後，嗣於100年8月9日簽訂系爭協議書等事實，為兩造所不
09 爭執，業如前述。細繹系爭協議書第3條約定，兩造已重新
10 議定買賣價金為2,600萬元，除先前已支付之500萬元外，原
11 告同意於簽署系爭協議書時再支付300萬元，並就餘額部分
12 於辦理系爭土地移轉登記之同時一次付清（見本院卷一第15
13 頁）。足見兩造間關於系爭土地之買賣條件已有變更，系爭
14 契約第2條、第3條關於買賣總價及付款期程（付款條件）之
15 約定（見本院卷第11頁），已由系爭協議書第3條約定所取
16 代而不再適用，自應以系爭協議書為判斷買賣條件之依據。
17 故被告仍執系爭契約第3條約定為上開抗辯拒絕給付，自無
18 可取。

19 3.被告雖以前揭情詞抗辯其簽訂系爭協議書係遭原告詐欺，業
20 依民法第92條規定，於102年10月2日寄發存證信函撤銷系爭
21 協議書、系爭本票之意思表示云云，並以存證信函為據（見
22 本院卷一第26至27頁）。然按因被詐欺或被脅迫而為意思表
23 示者，表意人得撤銷其意思表示，民法第92條第1項前段定
24 有明文。又當事人主張其意思表示係因被詐欺或脅迫而為之
25 者，應就其被詐欺或被脅迫之事實負舉證之責任（最高法院
26 95年度台上字第2948號判決意旨參照）。查被告以同一原因
27 事實對原告提起詐欺罪嫌告訴，業經檢察官為不起訴處分，
28 有不起訴處分書可稽（見本院卷一第31至34頁），被告復未
29 提出其他證據證明原告有何詐欺情事，則被告抗辯其依民法
30 第92條規定撤銷系爭協議書、系爭本票之意思表示云云，自
31 屬無據。

01 (三)再按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得
02 拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限；
03 買賣標的物與其價金之交付，除法律另有規定或契約另有訂
04 定或另有習慣外，應同時為之，民法第264條、第369條分別
05 定有明文。經查：

06 1.兩造簽訂系爭協議書後，關於系爭契約第2條、第3條約定之
07 買賣總價及付款期程（付款條件），已由系爭協議書第3條
08 約定所取代而不再適用，且依系爭協議書第3條約定，買賣
09 價金餘額應於辦理系爭土地移轉登記之同時一次付清等節，
10 均如前述。故被告抗辯原告未支付另案訴訟之裁判費及律師
11 費用（即系爭契約第3條第2、3期款），其得為同時履行抗
12 辯拒絕辦理移轉登記云云，自屬無據。惟就被告抗辯以系爭
13 土地買賣價金餘款為同時抗辯之部分，則為可採。

14 2.再就原告已支付買賣價金之部分，兩造均不爭執原告已支付
15 800萬元（見本院卷四第166頁）。至原告主張其尚有支付30
16 萬元乙節，並提出支票為證（見本院卷一第23頁）。被告固
17 不爭執確有取得該30萬元，惟否認該30萬元亦為買賣價金之
18 一部。觀之上開支票下方空白處，雖有記載「作為擔保合約
19 履行土地買賣合約事宜超過金額不兌現依合約價實拿金額從
20 價款合約中扣除」等文字（見本院卷一第23頁），然未經兩
21 造簽章以資確認，且被告取得款項之原因萬端，並非僅有作
22 為買賣價金之唯一可能性，要難執此遽認該30萬元係作為系
23 爭土地買賣價金之一部，原告復未就此利己事實舉證以實其
24 說，自不能僅以上開支票及手寫文字即認該30萬元係作為系
25 爭土地買賣價金之一部，原告此部分主張不能採信。

26 3.準此，兩造已簽訂系爭協議書變更系爭土地之買賣價金為2,
27 600萬元，原告已付800萬元，尚餘1,800萬元未付，且原告
28 所負支付買賣價金之債務與被告所負移轉登記之債務，均為
29 買賣契約之主給付義務，且為對待給付之關係（系爭協議書
30 第3條約定及民法第369條規定參照）。故被告就買賣價金餘
31 款1,800萬元為同時履行抗辯，自屬有據。

01 四、綜上所述，原告依系爭契約、系爭協議書之法律關係、民法
02 第348條第1項規定，請求被告移轉登記如附表所示系爭土地
03 所有權應有部分，為有理由，應予准許。又被告為原告應給
04 付系爭土地買賣價金餘款1,800萬元之同時履行抗辯，核屬
05 有據，亦應准許。

06 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審
07 酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘明。

08 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

10 民事第三庭 法官 賴彥魁

11 以上正本係照原本作成。

12 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提
13 出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

15 書記官 林怡君

16 附表：

17

編 號	土地標示（新北市五股 區更寮段更寮小段）	面積	應有部分
1	2-1 地號	11,136.7平方公尺	583/70,000
2	2-11地號	688.0平方公尺	1/7